マンション供給 14年ぶり低調

昨年の首都圏、18%減

コスト増で価格が高騰 買い控えに拍車

不動産経済研究所は二十一日、二〇〇七年の首都圏と近畿圏のマンション市場動向を発表した。首都圏の新規発売戸数は前年比一八・一%減の六万一千二十一戸で、一九九三年以来十四年ぶりの低水準。近畿圏は微増だが、月単位では十月から三カ月連続で前年同月を下回った。地価や建築費の上昇で販売価格が上がり、所得が伸び悩む中で買い控えが広がっている。〇八年は改正建築基準法の施行に伴う着工減の影響が顕在化するとみられ、マンション供給は一段と減る見通しだ。

首都圏の発売戸数は三年連続の減少で、七万戸割れは九年ぶり。マイナス幅は〇五年（一・五%）、〇六年（一一・五%）からさらに拡大。特に東京二十三区の落ち込みが大きく、三〇・〇%減の一万六千五百六十三戸となった。埼玉県は一九・〇%、神奈川県は一六・八%、千葉県も一二・七%それぞれ減った。

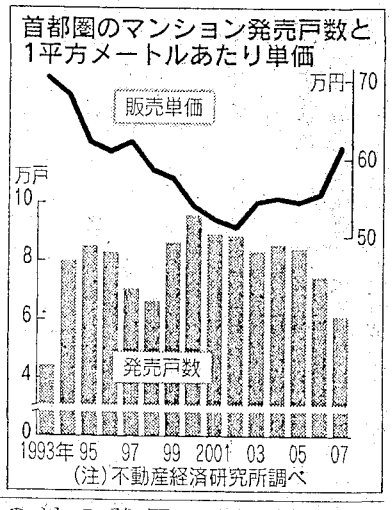
発売月に売れた戸数を総発売戸数で割った契約率は〇六年の七八・三%から六九・七%に低下。好不調の目安となる七〇%を九一年以来十六年ぶりに下回った。十二月の契約率は五九・三%にとどまっている。

近畿圏も状況は厳しい。〇七年は大阪市や神戸市の大型物件などがけん引役となり、発売戸数は〇・二%増の三万二百十九戸と微増だったが、十月以降は前年同月を下回っており、十二月は九・一%減だった。

〇六年の発売戸数が減ったのは、販売価格の先高観から分譲会社が供給を絞ったことが影響したとされたが、〇七年はマンション価格の大幅上昇に伴う需要減が響いているもよう。首都圏の平均価格は〇六年比一〇・六%高の四千六百四十四万円、東京二十三区は一八・九%高の六千百二十万円。景気の先行き懸念が強まり金利の先高観も遠のくなか、消費者の間では買い急ぐ必要はないとの認識が広がっているようだ。

需要減を受け、分譲会社は新規発売より在庫削減を優先している。東京二十三区では土地を高値で仕入れた分譲会社が値上がり期待で供給を絞る動きもまだみられるが、「一部地域を除き値上げできる環境ではない」と同研究所は指摘する。

みずほ証券の石沢卓志チーフ不動産アナリストは「マンション需要の低迷は深刻。特に郊外は利便性の割に価格が高く、消費者がついてこられなくなっている」と分析。「年後半以降、価格は下がる公算が大きい。現状より二―三割程度の値下げは避けられないのではないか」とみている。



（注）不動産経済研究所調べ

減少傾向、一段と

改正建築基準法 影響が本格化

今年見通し

不動産経済研究所は一九九四年から続いてきた「第六次マンションブーム」が終わったとみる。今後は改正建築基準法施行に伴う着工件数減少の影響も本格化する見通しだ。同研究所は〇八年の新規発売戸数は、首都圏が〇七年比一一・五%減の五万四千戸、近畿圏が一七・二%減の二万五千戸に落ち込むと予測している。

需要減の中で値引きの動きも出始めた。大手分譲会社が東京都東村山市で手掛ける総戸数約四百戸の物件。一、二期で約百戸を販売し現在は三期販売に入っているが、契約済みを含め坪（三・三平方メートル）単価を三割近く下げた。「最大八百万円程度の値引きになる」（販売関係者）という。販売途中で物件価格を引き下げるのは極めて異例だ。

託児所付きの大型マンションなど特色のある物件でなければ「赤字覚悟で早く撤収するほうが得策」との指摘も多い。

20年 1月 22日
日本経済新聞（朝刊）